

Stadt Heidelberg

Klarstellungssatzung Handschuhsheim / Neuenheim
„Östlich der Bergstraße von Flst.-Nr. 6277 bis Handschuhsheim Siebenmühlental“
gemäß Paragraf 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Anlage 1 der Satzung: Erläuterung zur Klarstellungssatzung

Stand: 10. November 2016

1 Erfordernis der Satzungsaufstellung

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage richtet sich nach den §§ 29 ff. BauGB. Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens ist es daher von wesentlicher Bedeutung, ob das Grundstück, auf dem es realisiert werden soll, dem Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), dem Innenbereich (§ 34 BauGB) oder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist.

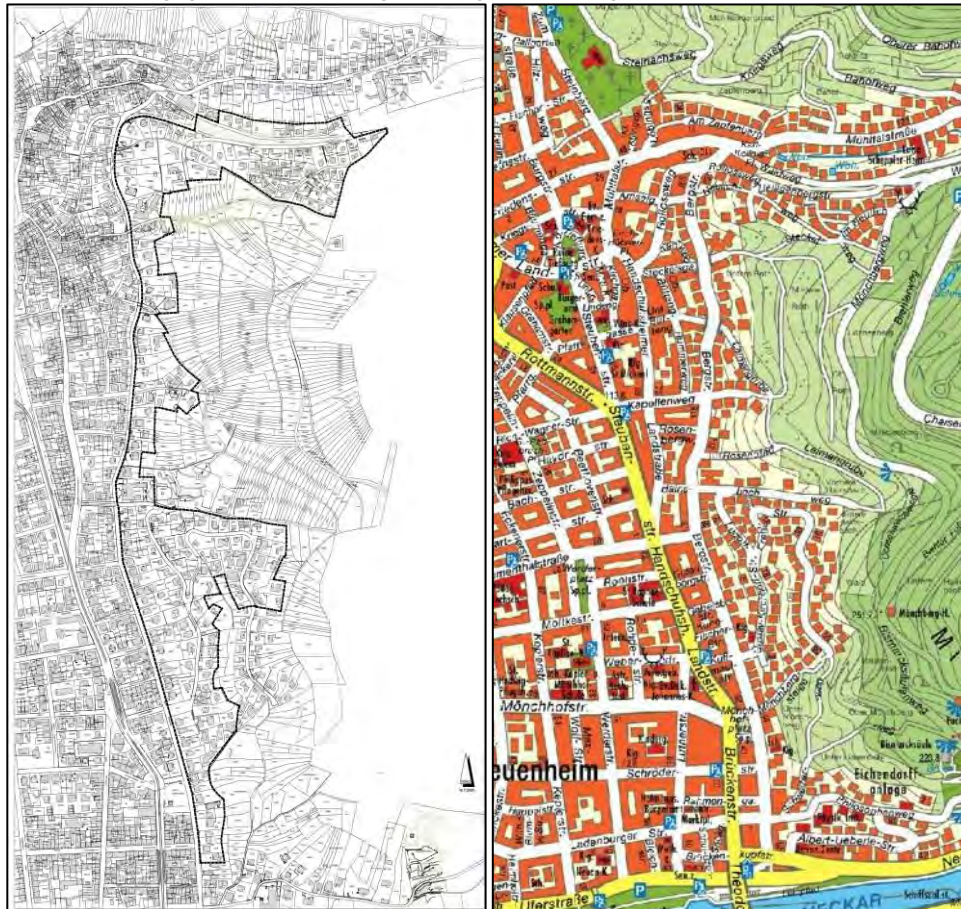
Während die Lage eines Grundstücks im Innenbereich prinzipiell dessen Bebaubarkeit vermuten lässt, ist in einer Außenbereichslage gemeinhin zu vermuten, dass eine Bebauung ausgeschlossen ist. Es besteht daher ein Bedürfnis, die beiden Bereiche eindeutig abzugrenzen.

Mit der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sollen die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Die Satzung schafft eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ziel dieser Regelung ist demnach die Klarstellung des räumlichen Umfangs des Innenbereiches nach § 34 Abs. 1 BauGB.

2 Grundlagen zum Satzungsgebiet

Abb. 1: Satzungsgebiet (Klarstellungssatzung und Auszug Stadtkarte)



2.1 Beschreibung des Satzungsgebietes

Die Stadtteile Neuenheim und Handschuhsheim der Stadt Heidelberg befinden sich nördlich des Neckars. Das Satzungsgebiet erstreckt sich östlich der Bergstraße vom Unteren Mönchberg (Flurstück-Nr. 6277) bis zum Siebenmühlental, Waldweg im Stadtteil Handschuhsheim. Darüber hinaus umfasst das Gebiet der Satzung den Bereich Bereich Ludolf-Krehl-Straße/ Gustav-Kirchhof-Straße.

Das Gelände steigt von der Bergstraße in östlicher Richtung, bzw. von der Heiligenbergstraße in südlicher Richtung teilweise stark an.

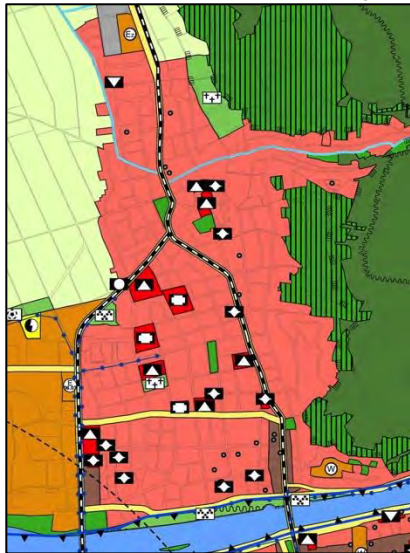
Der Satzungsbereich verfügt über eine verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung aller bebauten Grundstücke. Die Erschließung ist somit gesichert.

Angrenzend an das Satzungsgebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Mitte“ (LSG 2.21.001), dieses erstreckt sich entlang des Satzungsbereiches vom Unteren Mönchberg in Richtung Norden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Großteil des Satzungsgebietes Wohnbauflächen dar. Ein Teilbereich des Satzungsbereiches wird im Flächennutzungsplan als Fläche zur Landschaftsentwicklung dargestellt. Eine weitere großräumige Fläche zur Landschaftsentwicklung grenzt an das Satzungsgebiet an.

Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan



Die Betrachtung des Satzungsgebietes in der Örtlichkeit hat keine gegenteiligen Aussagen in Bezug auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben.

2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist angrenzend an den Bereich des Satzungsgebietes ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, „Bergstraße-Mitte“ (LSG 2.21.001, Verordnung vom 19.10.1992 (GBl. V. 15.12.1992, S. 753); 15.01.1973 (GBl. V. 09.03.1973, S. 52).

Dieses ist bei der Abgrenzung des Innenbereiches zu berücksichtigen.

Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan



2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne bestehen unmittelbar an den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung angrenzend (siehe Anlage 2):

- Nördlich des Waldweges der Bebauungsplan Nr. 10.10.00 „Mühltal“.
- Südlich des Satzungsgebietes der Bebauungsplan Nr. 11.34.00 „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“.
- Östlich der Gustav-Kirchhoff-Straße der Bebauungsplan Nr. 11.01.00 „Ludolf-Krehl-Straße Endstück mit Wendeplatte“.
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Heidelberg Handschuhsheim.

3. Vorgaben und Kriterien der Klarstellungssatzung

In die Satzung können keine Außenbereichsgrundstücke einbezogen werden, sie besitzt ausschließlich eine deklaratorische Wirkung, das heißt sie bietet keinen Entwicklungsspielraum, sondern stellt unter Einbeziehung von Baulücken den tatsächlichen Innenbereich fest.

Kriterien, die bei der Festlegung der Abgrenzung zugrunde gelegt wurden, sind:

- Der Innenbereich endet grundsätzlich nach dem letzten Gebäude des Bebauungszusammenhangs, unabhängig von den Grundstücksgrenzen¹.
- Eine bauliche Anlage ist für die Beurteilung des Bebauungszusammenhangs nur dann relevant, wenn sie geeignet ist, den Charakter des Gebietes mit zu prägen, das heißt wenn sie ein gewisses städtebauliches Gewicht hat und zum Aufenthalt

¹ Vgl. Nomos Kommentar, Ferner, Kröninger. Aschke (Hrsg.), 3. Auflage 2013, Baden-Baden, HK-BauGB, § 34 Rn 7

von Menschen geeignet und bestimmt ist². Das bedeutet, dass z.B. Gartenlauben, Garagen, o.ä. nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang zu bestimmen oder zu beeinflussen, bzw. den Bebauungszusammenhang am Ortsrand zu erweitern. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für die Beurteilung der baulichen Prägung des Gebietes³. Hierbei ist nicht erforderlich, dass eine durchgehend einheitliche Bebauung vorliegt. Es geht darum anhand der bestehenden Bebauung einen nachvollziehbaren Maßstab zu bieten, an dem sich hinzutretende Vorhaben (z.B. im Bereich von Baulücken) orientieren können.

- Freiflächen, die rundum von einer Bebauung umgeben sind, können als sog. „Außenbereichsinseln im Innenbereich“ dem Innenbereich entzogen sein⁴. Dies ist u.a. der Fall, wenn sich die Freifläche aufgrund ihrer Größe nicht als logische Fortsetzung der Umgebungsbebauung darstellt. Beispielsweise kann dies vorliegen, wenn eine Reihe von größeren Grundstücken zwischen zwei Straßen, die alle nur mit an die Straßen grenzenden Gebäuden bebaut sind, im hinteren Bereich mit ihren Freiflächen aneinandergrenzen.
- Die Abgrenzung des Innenbereiches hängt nicht von Grundstücksgrenzen ab⁵ und beurteilt sich an der tatsächlich vorhandenen Bebauung⁶. Das bedeutet, dass für die äußere Grenze des Bebauungszusammenhangs nicht die Grundstücksgrenze maßgeblich ist, sondern die Bebauung. Dabei spielt es bei der Beurteilung der vorhandenen Bebauung keine Rolle, ob die baulichen Anlagen genehmigt worden sind oder baurechtswidrig sind, es sei denn es liegt eine Beseitigungsverfügung vor.
- Dem Bebauungszusammenhang kann sich eine unbebaute Fläche in der Größe einer Baulücke anschließen⁷. Wenn z.B. durch natürliche Hindernisse dieses Grundstück von der freien Landschaft abgegrenzt ist.
- Ein Bebauungszusammenhang ist dann gegeben, wenn die aufeinander folgende Bebauung trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt⁸. Maßgeblich ist eine tatsächliche aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung. Baulücken zählen noch zum Bebauungszusammenhang, wenn die Möglichkeiten der Bebauung entsprechend der vorhandenen prägenden Bebauung bestimmt werden.

4. Begründung der Klarstellung

Mit der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB legt die Gemeinde im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest.

² Vgl. Nomos Kommentar, Ferner, Kröninger. Aschke (Hrsg.), 3. Auflage 2013, Baden-Baden, HK-BauGB, § 34 Rn 4

³ Vgl. Nomos Kommentar, Ferner, Kröninger. Aschke (Hrsg.), 3. Auflage 2013, Baden-Baden, HK-BauGB, § 34 Rn 4 und 5

⁴ Vgl. Nomos Kommentar, Ferner, Kröninger. Aschke (Hrsg.), 3. Auflage 2013, Baden-Baden, HK-BauGB, § 34 Rn 5

⁵ Vgl. Nomos Kommentar, Ferner, Kröninger. Aschke (Hrsg.), 3. Auflage 2013, Baden-Baden, HK-BauGB, § 34 Rn 9

⁶ Vgl. Nomos Kommentar, Ferner, Kröninger. Aschke (Hrsg.), 3. Auflage 2013, Baden-Baden, HK-BauGB, § 34 Rn 6 und 7

⁷ Vgl. Nomos Kommentar, Ferner, Kröninger. Aschke (Hrsg.), 3. Auflage 2013, Baden-Baden, HK-BauGB, § 34 Rn 8

⁸ Vgl. Nomos Kommentar, Ferner, Kröninger. Aschke (Hrsg.), 3. Auflage 2013, Baden-Baden, HK-BauGB, § 34 Rn 3

Anhand der Auswertung von Katastergrundlagen und Luftbildern sowie einer Begehung des Gebietes und unter Berücksichtigung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne wurde die Abgrenzung des Innenbereichs vorgenommen.

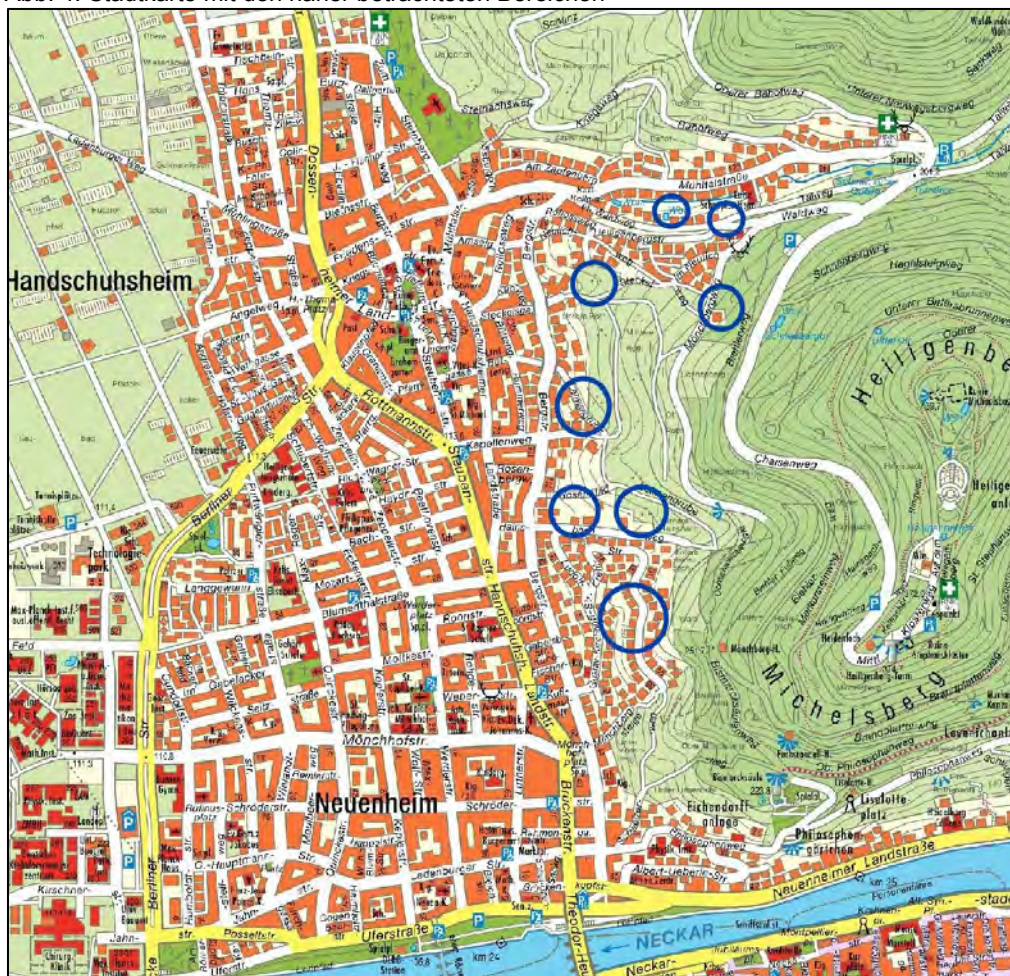
Da es zu keinen weiteren Ausdehnungen in den Außenbereich kommen soll, werden keine Ergänzungsflächen, Baulücken im engeren Sinne ausgenommen, miteinbezogen.

Grundsätzlich werden die im engeren räumlichen Zusammenhang errichteten Wohngebäude östlich entlang der Bergstraße ab der Flurstücks-Nummer 6277 bis zum Waldweg im Stadtteil Handschuhsheim einbezogen. Wie bereits weiter oben erläutert, verläuft die Grenze des Innenbereiches nicht entlang der Grundstücksgrenzen, sondern orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Bereiche, bzw. Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (siehe hierzu Anlage 2) liegen, müssen nicht klagestellt werden, da sie sich in einem Bereich gemäß § 30 BauGB befinden und die Bebaubarkeit über die jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt ist.

Im Großteil des betrachteten Untersuchungsbereiches ließ sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich eindeutig festlegen. Verschiedene Bereiche (siehe Abb.) bedurften einer näheren Betrachtung und werden nachfolgend beschrieben.

Abb. 4: Stadtkarte mit den näher betrachteten Bereichen



1. Bereich Neuenheim Hang (Ludolf-Krehl-Straße/ Gustav-Kirchhoff-Straße)

Abb. 5: Auszug aus der Stadtkarte



Für den Bereich Ludolf-Krehl-Straße/ Gustav-Kirchhoff Straße erfolgte auf Antrag des Bezirksbeirates Neuenheim vom 10.02.2015 bereits eine Überprüfung der städtebaulichen Struktur. Auf der Basis dieser Ergebnisse und den zugrunde gelegten Kriterien wird der zusammenhängende größtenteils unbebaute Grünraum zwischen Ludolf-Krehl-Straße und Gustav-Kirchhoff-Straße als Außenbereich im Innenbereich eingestuft und somit als nicht im Zusammenhang bebauter Bereich gewertet. Diese Freiflächen und Gartenflächen in Hanglage sind zum großen Teil dicht mit Gehölzen bestanden und tragen maßgeblich zur Durchgrünung und damit insbesondere auch zur Wohnumfeldqualität des Quartiers bei. Ferner hat diese Grünfläche im bebauten Siedlungskörper eine wichtige klimatische Funktion und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Aufgrund dessen und aufgrund des nicht vorhandenen Bebauungszusammenhangs ist eine weitere Bebauung in diesem Bereich nicht möglich.

Die Bebauung östlich der Gustav-Kirchhoff-Straße und Ludolf-Krehl-Straße wird in den Innenbereich mit einbezogen. Die Bebauung westlich der Ludolf-Krehl-Straße (südlicher Bereich) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.01.00 „Ludolf-Krehl-Straße Endstück mit Wendepalte“ und muss somit nicht klargestellt werden.

Somit befindet sich die sogenannte „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ zwischen dem Geltungsbereich der vorliegenden Klarstellungssatzung und des Bebauungsplanes Nr. 11.01.00 „Ludolf-Krehl-Straße Endstück mit Wendepalte“.

Abb. 6: Auszug aus der Klarstellungssatzung mit Darstellung des Bebauungsplanes



Abb. 7: Luftbild des unbebauten Grünraums



2. Bereich am Ende (Sackgasse) der Heiligenbergstraße

Abb. 8: Auszug aus der Stadtkarte



Die Abgrenzung des Innenbereichs schließt am Ende der Heiligenbergstraße mit der dort vorhandenen Bebauung ab. Die am Ende der Stichstraße gelegenen Parzellen wären zwar durch die Heiligenbergstraße im Prinzip noch zu erschließen, sind jedoch aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung und der Lage der Parzelle nicht mehr als Baulücken zu werten und werden daher nicht miteinbezogen. Darüber hinaus liegen die Parzellen im Bereich einer im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche zur Landschaftsentwicklung. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und deren Abgrenzung konnten in der Örtlichkeit somit bestätigt werden.

Abb. 9: Luftbild des Bereiches



3. Bereich Kapellenweg – Leimengrube

Abb. 10: Auszug aus der Stadtkarte



In die Klarstellungssatzung und damit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird die vorhandene Bebauung des Kapellenweges bis zu den letzten Gebäuden, Haus-Nr. 21 und 24, einbezogen und die vorhandene Bebauung in zweiter Reihe südwestlich der Straße Leimengrube. Über den Weg Leimengrube besteht zwar eine Notbefahrbarkeit, über die auch die genannte Bebauung in zweiter Reihe erreicht werden kann. Als Erschließungsstraße ist dieser Weg jedoch grundsätzlich nicht geeignet. Die eigentliche Erschließung der vorhandenen Bebauung in zweiter Reihe erfolgt daher auch nicht über diesen Weg, sondern vom Kapellenweg aus, bzw. über die Grundstücke, die direkt an der Bergstraße liegen. Da dies grundsätzlich auch für die vorhandene Baulücke möglich ist, wird diese in den Innenbereich mit einbezogen.

Abb. 11: Luftbild des Bereiches



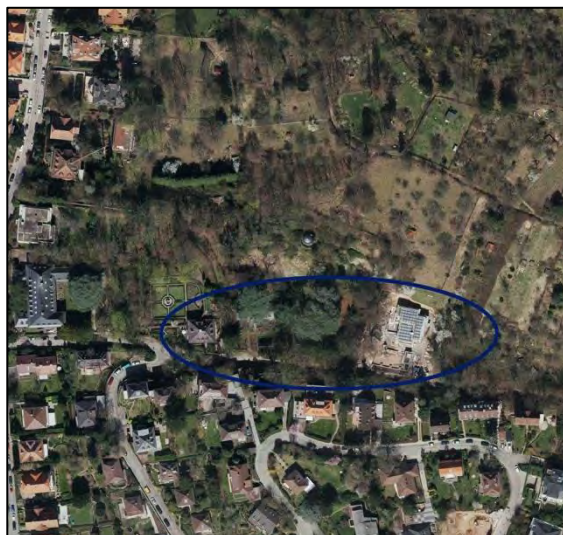
4. Bereich Hainsbachweg

Abb. 12: Auszug aus der Stadtkarte



Die Bebauung entlang des Hainsbachweges wird nicht mit einbezogen, da hier kein Bebauungszusammenhang gegeben ist. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind hauptsächlich Nebenanlagen des Parks, der zum Institutsgebäude Bergstraße Nr. 106 gehört. Das Gebäude Haus-Nr. 9, das sich am Ende des Hainsbachweges befindet, kann aufgrund der vorhandenen Prägung und der Lücke zwischen dem Gebäude Bergstraße Nr. 106 und dem Haus Hainsbachweg Nr. 9 nicht in die im Zusammenhang bebaute Ortslage mit einbezogen werden.

Abb. 13: Luftbild des Bereiches



5. Parkanlage des Gebäudes Bergstraße, Haus-Nr. 106

Abb. 14: Auszug aus der Stadtkarte



Nicht in die Klarstellungssatzung einbezogen werden weiterhin die Parkanlagen und baulichen Anlagen in den Flurstücken 14060/1, 14058/4, 14058/8, 14058/6, 14058, da dieser Bereich nicht entsprechend durch eine Bebauung geprägt ist und die Flächen darüber hinaus nicht über eine gesicherte Erschließung verfügen. Für eine Bebauung in zweiter Reihe liegt in diesem Bereich keine entsprechende städtebauliche Prägung vor.

Abb. 15: Luftbild des Bereiches



Abb. 16: Foto des Rosenpfades, Blick von der Bergstraße in Richtung Parkanlage (Bergstraße Haus-Nr. 106)



Abb. 17: Foto der Parkanlage des Gebäudes Bergstraße Haus-Nr. 106, Blick vom Rosenpfad in Richtung Hainsbachweg



6. Bereich Mönchbergweg, Haus-Nr. 60

Nicht klargestellt und somit zum Innenbereich erklärt wird, neben den beiden bereits genannten „Außenbereichen im Innenbereich“, das abgelegene Wohngrundstück Haus-Nr. 60 im Flurstück 15757/6. Das einzelne Gebäude am Mönchbergweg (südöstlich Steckelweg) liegt nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und wird daher nicht in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung einbezogen.

Abb. 18: Auszug aus der Stadtkarte



Abb. 19: Luftbild des Bereiches

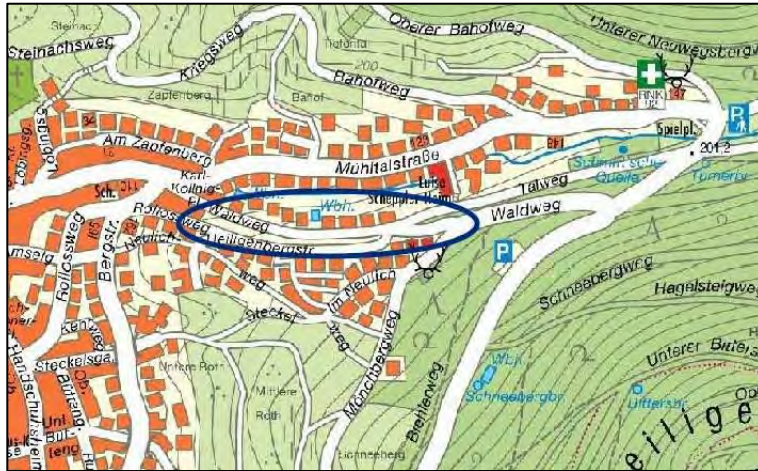


Abb. 20: Foto des Wohngebäudes Mönchbergweg, Haus-Nr. 60



7. Bereich zwischen Heiligenbergstraße und Waldweg

Abb. 21: Auszug aus der Stadtkarte



Zwischen Waldweg und Heiligenbergstraße befindet sich ein Freiflächenstreifen, der zwar schmal ist, aber mit einem dichten Baumbestand bestanden ist und dem umgebenden Quartier damit den charakteristischen waldrandartigen Charakter verleiht. Die stark geneigte Fläche ist größtenteils sehr schmal und kann daher aufgrund ihres Zuschnitts nicht explizit als Außenbereich im Innenbereich deklariert werden.

8. Baulücke im Waldweg

Eine größere unbebaute Fläche nördlich des Waldweges weist eine Grundstückslänge entlang der Straße von ca. 40 m auf. Die Länge der Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung entlang des Waldweges beträgt im Schnitt 22 m. Somit ist die betreffende Fläche aufgrund ihres Zuschnitts und der umgebenden Siedlungsstruktur noch als Baulücke anzusehen und ist daher dem Innenbereich zuzuordnen.

Abb. 22: Luftbild des Bereiches



9. Bereich Wendepalte Heiligenbergstraße - Waldweg

Abb. 23: Auszug aus der Stadtkarte



Im Bereich der Wendepalte Heiligenbergstraße und Waldweg verläuft die Abgrenzung des Innenbereiches in nördlicher Verlängerung der äußeren östlichen Kante der Wendepalte und bezieht somit noch einen Teilbereich des Flurstücks 14515/1 in den Innenbereich ein. Der Teil des Grundstückes ist durch die umliegende Bebauung geprägt. Eine klare Zäsur zwischen Innen- und Außenbereich beginnt mit dem östlich angrenzenden Feld-/ Waldweg.

Abb. 24: Foto des Flurstücks 14515/1, Blickrichtung Waldweg



Abb.25: Foto im Bereich der Wendeplatte, Blickrichtung Heiligenbergstraße



5. Fazit

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgte unter Zugrundelegung der eingangs genannten Kriterien und berücksichtigte hierbei kleinklimatisch bedeutsame Flächen sowie die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne.

Ziel der Klarstellungssatzung ist es, den Innenbereich klar abzugrenzen und somit zu bestimmen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Klarstellungssatzung (M: 1:1.000)

Anlage 2 der Satzung: Lageplan mit Darstellung der angrenzenden Bebauungspläne und Satzungen (M: 1:1.000)